

**Luật đất đai sửa đổi được thông qua**

Quốc hội thông qua Luật đất đai sửa đổi vào ngày 18/1/2024. Đa số các quy định trong luật này có hiệu lực từ ngày 1/1/2025, ngoại trừ điều 190 liên quan tới các hoạt động lấn biển và điều 248 liên quan đến sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp có hiệu lực từ ngày 1/4/2024. Những thay đổi, bổ sung trọng yếu của Luật đất đai được trình bày trong bảng dưới đây.

Nội dung chính	Quy định trong Luật đất đai (sửa đổi)	Thay đổi và tác động
Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài	Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam và là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai (không chỉ riêng quyền đối với đất ở) như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước)	Thay đổi theo hướng đồng nhất với Luật kinh doanh bất động sản 2023 nhằm góp phần thúc đẩy đầu tư và thu hút kiều hối vào Việt Nam.
Thu hồi đất	Luật quy định nhiều trường hợp thuộc diện Nhà nước thu hồi đất. Trong đó, Luật mới làm rõ hơn thông tin về trường hợp thu hồi đất phục vụ thực hiện dự án nhà ở thương mại (NOTM), dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ khi là “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”	Về cơ bản không thay đổi so với Luật Đất đai 2013. Làm rõ hơn tính chất của dự án khu đô thị thuộc trường hợp xem xét thu hồi là “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng”.
Các loại đất thực hiện dự án NOTM	Chỉ được thực hiện dự án NOTM thông qua thỏa thuận về nhận QSDĐ đối với đất ở; đối với trường hợp đang có QSDĐ, chỉ được thực hiện dự án nhà ở thương mại nếu đó là đất ở hoặc đất ở và đất khác (không phải đất ở, bao gồm cả đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp).	Giữ như quy định của Luật Nhà ở sửa đổi, bổ sung theo Luật số 03/2022/QH15. Các doanh nghiệp không có một phần đất ở trong dự án thì không được phê duyệt phát triển dự án NOTM. Từ đó, các doanh nghiệp muốn phát triển dự án NOTM vẫn bắt buộc phải có một phần đất ở trong diện tích dự án chứ không thể xin phê duyệt chuyển đổi các loại đất khác thành đất ở -> khó khăn về thiếu hụt nguồn cung vẫn chưa được giải quyết.
Nhận chuyển nhượng đất trồng lúa với người không làm nông nghiệp	Đặt hạn mức theo tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nằm trong khu vực Đông Nam Bộ và đồng bằng sông Cửu Long là 3 ha/dự án; các khu vực khác là 2 ha/dự án.	Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, tuy nhiên, vẫn kiểm soát về quy mô chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp tối đa trên một dự án để đảm bảo an ninh lương thực -> tăng khả năng mở rộng quỹ đất cho doanh nghiệp phát triển BĐS
Phương pháp định giá đất	Các phương pháp định giá đất bao gồm: so sánh, thặng dư, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất; lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh. Đồng thời, quy định các trường hợp, điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất.	Thay thế phương pháp “Chiết trừ” trong Luật cũ bằng cách lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh. Quy định cụ thể trường hợp, điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất giúp đẩy nhanh quá trình định giá đất.
Bảng giá đất	Luật quy định UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ 1/1/2026. Hằng năm, UBND cấp tỉnh phải trình HĐND cùng cấp quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.	Cập nhật hàng năm so với định kỳ 5 năm/lần được quy định trong luật cũ nhằm bảo đảm giá đất bám sát diễn biến thực tế thị trường -> tăng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của doanh nghiệp
Công nhận QSDĐ	Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về QSDĐ, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền, dự luật chỉnh sửa theo hướng quy định về xem xét công nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đến trước ngày 1/7/2014	Thời điểm để công nhận QSDĐ đối với đất đai không đủ giấy tờ trong luật cũ là trước năm 2003. Luật đất đai 2024 mới kéo dài thời điểm này sang trước năm 2014 -> Hỗ trợ người dân được công nhận QSDĐ.
Số hóa dữ liệu về đất đai		Nhằm quản lý và thông kê dữ liệu thị trường đầy đủ và minh bạch hơn.
Tái định cư		Bổ sung các điều kiện, quy định giúp đẩy nhanh quá trình tái định cư và đảm bảo quyền lợi cho người tái định cư.



**Nhận định:** Nhìn chung, sửa đổi được các doanh nghiệp phát triển BĐS kỳ vọng nhiều nhất là cho phép chuyển đổi đất nông nghiệp và phi nông nghiệp thành đất ở để thực hiện dự án NOTM đã không có sự thay đổi. Bên cạnh đó, quy định về việc chủ đầu tư phát triển NOTM phải sở hữu một phần đất ở trong dự án cũng không được sửa đổi. Từ đó, khiến cho nguồn cung và quá trình phát triển quỹ đất khó có thể cải thiện sớm. Ngoài ra, việc cập nhật bảng giá đất hàng năm thay vì 5 năm/lần có thể làm tăng chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng trong tương lai.

Tuy nhiên, việc cho phép người có quốc tịch Việt Nam định cư ở nước ngoài có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với đất đai như công dân Việt Nam trong nước sẽ giúp thu hút kiều hối vào lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, việc mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa tăng khả năng mở rộng quỹ đất cho doanh nghiệp phát triển BĐS. Một số tác động tích cực khác của Luật Đất đai sửa đổi bao gồm đồng nhất với Luật nhà ở 2023 và Luật kinh doanh bất động sản 2023, tăng cường kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất, quản lý và thông kê dữ liệu thị trường đầy đủ và minh bạch hơn, đảm bảo quyền lợi và hài hòa lợi ích giữa công ty phát triển bất động sản và người dân tái định cư.

Trong khi chờ đợi các thông tư, nghị định hướng dẫn chi tiết hơn, chúng tôi cho rằng, với các nội dung chính của Luật Đất đai sửa đổi vừa được thông qua, các doanh nghiệp có sẵn quỹ đất sạch được kỳ vọng tiếp tục giữ vững lợi thế cạnh tranh và mở rộng thị phần như VHM, NLG, KDH.

**Phạm Thái Thanh Trúc**  
[trucptt@acbs.com.vn](mailto:trucptt@acbs.com.vn)



## Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

### Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

### Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

### Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

**Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.**

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2024). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.